

**Betreff:** Anleger-Information zum DUBAI DIREKT FONDS II vom 16.11.2017

**Von:** quickfunds International GmbH <newsletter@quickfunds.de>



Sehr geehrte Damen und Herren,

sicher warten Sie schon darauf, einen neuen Bericht zum DUBAI DIREKT FONDS II (DDF II) zu erhalten. Seit Abschluss des Umlaufverfahrens im Oktober letzten Jahres befinden wir uns in der Phase der stillen Liquidation des Fonds und wir hätten Ihnen gern schon früher die jüngsten Entwicklungen an die Hand gegeben, aber leider sind derzeit doch wirklich viele Themen offen bzw. noch ohne zählbares Ergebnis. Um aber einem möglichen Eindruck entgegenzutreten, es würde nicht intensiv an dem Dauerthema der Fondsauflösung gearbeitet, finden Sie nun trotzdem nachstehend zumindest einen Überblick bzw. eine Zusammenfassung der aktuellen Themen, die wir zu klären haben und die wir zum Teil bereits klären konnten:

#### Betriebsprüfung

Der Steuerberater des Fonds hat uns mitgeteilt, dass grundsätzlich alle Angaben, die von den Prüfern angefordert wurden, auch zur Verfügung gestellt werden konnten. Daher gab es auch schon länger keine weiteren Rückfragen und im Grunde könnte die Prüfung damit auch abgeschlossen werden. Allerdings konnte sich das Prüfersteam bisher nicht dazu durchringen, die Akten zu schließen, weil es sich immer wieder mit Fragestellungen zu den Besonderheiten der Fondskonstruktion und dem Standort VAE beschäftigt. Kurzum: Es ist erneut so, dass es sich beim DDF II um einen Sonderfall handelt und daher können wir im Grunde nur abwarten, wann die Prüfer Ihrerseits die Prüfung als abgeschlossen betrachten werden.

#### Jahresabschlüsse

Die Komplexität in der Buchführung und insbesondere bei den Bewertungsansätzen im Zusammenhang mit den 3 „Schwester“-Fonds führt auch unter den Einflüssen der bereits abgeschlossenen und noch laufenden Betriebsprüfung dazu, dass vor allem den Abschlussbuchungen eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Anders ausgedrückt: Es soll vermieden werden, dass am Ende erneut Jahresabschlüsse aus den Vorjahren aufwendig geändert werden müssen. Deswegen kann aktuell noch kein verbindliches Datum für die Vorlage des allein noch ausstehenden Jahresabschlusses 2016 benannt werden. Wir gehen im Moment daher auch eher davon aus, dass wir Ihnen diese erst im neuen Jahr zur Genehmigung vorlegen werden.

#### Gerichtsverfahren DAMAC

Es ist sehr schwer, die Verfahrensmethodik in Dubai im Allgemeinen und die einzelnen Schritte in unserem Verfahren gegen DAMAC im Besonderen vor dem Hintergrund unseres deutschen Rechtsverständnisses nachzuvollziehen und zu würdigen. Die Gerichtsakten sind dazu obligatorisch in arabischer Sprache. Daher kann derzeit kein aktueller greifbarer Stand übermittelt werden, außer dass unsere Klage derzeit im Revisionsstadium anhängig ist und es leider auch bisher nicht absehbar ist, wann hier mit einem konkreten Ergebnis gerechnet werden kann.

#### offene Einlagen

Dieses wirklich schwierige und sicher auch unangenehme Thema ist hinter den Kulissen derzeit eines der arbeitsintensivsten. Wie berichtet ist der Treuhänder des Fonds hier in der Position, die Ansprüche des Fonds gegenüber den säumigen Anlegern durchzusetzen. Nachdem zuletzt mit einzelnen Anlegern Gespräche zu einer vergleichweisen Einigung geführt wurden, muss nun das gerichtliche Verfahren zur Inanspruchnahme der nicht einigungsbereiten Anleger rechtssicher

vorbereitet werden. Der Umfang der offenen Einlagen in der Größenordnung von ca. 1 Mio. Euro ist weiterhin ein viel zu großer Betrag, als dass hier nicht alles darangesetzt werden muss, das dem Fonds diese Mittel alsbald zur Verfügung stehen.

#### Mögliche Verschmelzung DDF II / DDF III

Gerne würden wir Ihnen hierzu bereits handfeste Maßnahmen und Ergebnisse vorlegen. Aber vor allem ausgelöst durch die weiter ungeklärten Fragen um die offenen Einlagen kann hier derzeit noch nichts Konkretes unternommen werden. Es muss zwingend erst die Frage der in den Fondsbilanzen verbuchten offenen Einlagen geklärt und vor allem monetär erledigt sein, bevor hier weitere Schritte umgesetzt werden können. Zur Erinnerung: Es geht hier u.a. um einen Betrag von über 1 Mio. Euro aus gezahlten Anzahlungen an DAMAC, die bisher noch nicht zu realen Wohneigentum bei den Fonds geführt haben!

#### Anfragen von Rechtsanwälten

Erneut haben sich von einigen Anlegern mandatierte Rechtsanwälte schriftlich an die Fondsgesellschaften gewandt, um u.a. die sogenannte Anlegerliste, also die Daten aller Anleger, zu erhalten. Es werden keine konkreten Gründe genannt, weshalb man sich mit allen anderen Anlegern in Verbindung setzen möchte. Häufig dienen derartige Anfragen der unzulässigen Werbung, um Mandate für die beteiligten Rechtsanwälte anzuwerben, manchmal geht es allein darum, lästig zu fallen, um den Preis für einen vorzeitigen vergleichswisen Ausstieg aus dem Fonds in die Höhe zu treiben. Nach den Erfahrungen, die wir in diesem Bereich u.a. mit der unbefugten Adressweitergabe zur Vorbereitung der Massenverfahren, geführt von der Kanzlei Mattil, machen mussten, sehen wir unbegründete Anfragen mehr als kritisch und lehnen diese ab. Einzelne Anleger haben einer Weitergabe ihrer Adressdaten sogar bereits ausdrücklich widersprochen. Für eventuelle Vergleichsverhandlungen mit ausstiegswilligen Anlegern sehen wir uns ohnehin strikt an die Bedingungen gebunden, die im Rahmen früherer Umlaufverfahren durch die Gesamtheit der Anleger festgelegt wurden.

Die Geschäftsleitung weist aus diesem Anlass sehr deutlich darauf hin, dass eine weitere zeit- und vor allem kostenintensive Auseinandersetzung mit weiteren selbsternannten „Anlegerschutzanwälten“ den DDF II massiv schädigen würde, also **alle** Anleger negativ treffen würde und insbesondere im Fall des DDF III nicht finanzierbar ist. Mit anderen Worten: Sollte sich erneut hier eine juristische Auseinandersetzung ergeben, die von einigen wenigen Anlegern ausgeht, wären unvermeidbar alle Anleger betroffen und das Fondsergebnis wäre erneut massiv negativ beeinflusst. Schwebende Gerichtsverfahren würden zudem die beschlossene Abwicklung und Schlussabrechnung des Fonds völlig unnötig weiter hinauszögern. Daher kann hier erneut nur an die Anleger appelliert werden, die sich aufgrund von verbalen Aussagen von dritter Seite überlegen oder sich bereits haben hinreißen lassen, einem Anwalt ein Mandat zu geben, diese Aktivitäten SOFORT zu beenden.

Leider liegt es hier wirklich einzig an der Vernunft der Anleger, die hier einen weiteren Schaden auslösen könnten, wenn diese Flanke nicht geschlossen wird und bleibt!

#### Restabwicklung Vergleich DDF / DDF II und Verschiebung des Liquidationszeitpunktes

Im Rahmen des Vergleichs mit dem DDF hat der DDF II weiterhin Wohnungen im Bestand, die formal mit einer Eigentumsurkunde des DDF versehen sind, also bis zur geplanten Veräußerung zur Vermeidung interner Transferkosten treuhänderisch vom DDF verwaltet werden. Da der DDF uns mitgeteilt hat, dass man gerne bis zum Jahresende die Fondsliquidation weitestgehend abschließen möchte, steht die Frage zur Klärung an, wie diese verbliebenen Wohnungen danach noch weiter „bewegt“ also verkauft werden können. Hintergrund ist die bereits mehrfach erklärte Situation, dass bei einer deutschen Fondsgesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG immer wieder eine aktuelle Bestätigung den Behörden in Dubai vorgelegt werden muss, die belegt, dass diese Firma noch existiert und wirtschaftlich berechtigt ist, Immobilieneigentum zu veräußern. Wenn der DDF aber nun seine eigenen Assets komplett abgewickelt hat und aus dem Handelsregister gelöscht wird oder sonst die Rechtsform der KG verliert, wäre es schlicht nicht mehr möglich, diesen zwingend nötigen

Nachweis rechtsgültig zu erbringen.

Daher verhandeln gerade die beiden Fonds DDF und DDF II darüber, wie diese Situation durch eine Übertragung der betreffenden Einheiten auf DDF II oder die weitere vorhandene Komplementär Gesellschaft des DDF II, also die DDFtwo FZE geklärt werden kann. Ein Thema sind hierbei die unvermeidbaren Kosten in der Größenordnung von ca. 300.000 Dirham, also von ca. 65.000 Euro. Sollte es zu einer Übertragung kommen, strebt die Geschäftsleitung des DDF II hier wenigstens eine Kostenteilung zwischen den Fonds an. Insgesamt muss man Kosten, die aus der verlängerten Verweildauer der Immobilien im Fondsvermögen resultieren, dem damals geschlossenen Vergleich zurechnen. Es war seinerzeit allerdings nicht absehbar, aus welchen Zusammenhängen und aufgrund welcher Rechtsänderungen vor Ort im Laufe der Zeit neue Belastungen auftreten würden.

Jüngst mussten die Vertreter des DDF erneut erfahren, wie ihnen im Rahmen der Abwicklung von Immobilientransaktionen von den örtlichen Behörden unerwartet Steine in den Weg gelegt wurden. Bei der Abwicklung der Übertragung von Wohnungen des DDF an Erwerber verlangte das Land Department - entgegen einer jahrelang geübten Praxis - auf einmal nicht nur einen aktuellen beglaubigten und überbeglaubigten Handelsregisterauszug, sondern zusätzlich einen notariellen Nachweis, wie der im Handelsregister ja eingetragene Liquidator in sein Amt gekommen sei. Es werden jetzt also in Deutschland amtlich eingetragene Tatsachen unvorhergesehen inhaltlich hinterfragt, so dass durch das Beibringen der erforderlichen Unterlagen, Übersetzungen und Beglaubigungen sowie Überbeglaubigungen leicht der Zeitplan für den Verkauf gefährdet wird und sich die Abwicklung des Fondsvermögens weiter in die Länge zieht.

Wir müssen diese Situation, die die Handlungsfähigkeit des DDF auch für Immobilien des DDF II in Frage stellt, zur Kenntnis nehmen und konstatieren, dass der Zeitplan, den wir uns für die Schlussabwicklung des Fonds gesetzt haben, abermals unrealistisch erscheint. Sie werden also sehr kurzfristig Unterlagen für ein **erneutes Umlaufverfahren des DDF II** erhalten, mit dem über eine Verschiebung des Beginns der offenen Liquidation auf den 31.12.2019 abgestimmt wird. Der Auftrag an die Geschäftsführung, zunächst im Rahmen der stillen Liquidation das Fondsvermögen zu veräußern, um die Erlöse an die Anleger auszukehren, ändert sich hierdurch nicht. Dies soll möglichst auch vor dem Ende des Jahres 2019 abgeschlossen sein. Es müssen allerdings die richtigen Schlussfolgerungen aus den jüngsten administrativen Erschwernissen und der im nächsten Abschnitt geschilderten Marktsituation gezogen werden. Kurzum: Nach Einschätzung der Geschäftsführung und der für uns tätigen Immobilienexperten in Dubai erscheint es wirtschaftlich viel vernünftiger, die Phase der stillen Liquidation zu verlängern und erst dann, wenn das gesamte Gesellschaftsvermögen versilbert werden konnte, im Rahmen der offenen Liquidation die Schlussabrechnung vorzunehmen. Die Abrechnung gegenüber den Anlegern soll unabhängig hiervon aber so schnell wie möglich vorgenommen werden.

#### Marktsituation

Abschließend wollen wir Ihnen noch unsere Einschätzung der Marktsituation in Dubai übermitteln. Leider gibt es hier nicht viel Positives zu berichten. Um es gleich auf den Punkt zu bringen: Die Marktlage für Wohnungen, wie wir sie im Fondsbestand haben, hat sich eindeutig verschlechtert. Sowohl die Verkaufspreise als auch die Mieten sind gefallen im Vergleich zu den Vorjahren. Ein Aufschwung ist aktuell nicht zu erkennen.

Die Gründe sind recht klar in zwei Bereichen zu sehen. Zum einen wird wieder unglaublich viel gebaut, insbesondere auch im wohnwirtschaftlichen Bereich. In den 10 Jahren unserer eigenen Marktbeobachtung sehen wir erstmalig die Situation der Überversorgung an Wohnungen als kritischen Punkt. Selbst das eher als positiv eingestellte Team der Marktanalysten von Jones Lang Lasalle spricht aktuell von der Gefahr durch „Oversupply“. Der Hype, der vor 3 Jahren mit der Vergabe der Expo 2020 nach Dubai ausgelöst wurde, hat zu einer massiven neuen Bautätigkeit geführt. Nun werden diese neuen Projekte auch nach und nach fertiggestellt. Die Nachfrage wächst zwar insgesamt weiter an, ebenso die Bevölkerung aber eben nicht so sprunghaft, wie nun neue Einheiten auf den Markt kommen.

Es bleibt sicher die Hoffnung, dass insbesondere in den letzten Monaten, bevor die Expo im Herbst 2020 ihre Tore öffnen wird, sich hier nochmal eine deutliche Steigerung bei der Nachfrage nach Wohnraum ergibt - insbesondere in geografischer Nähe zum Expogelände, in der alle unsere Fondswohnungen liegen. Aber es kann auch sein, dass die vielen neuen Wohnungen einen Preisanstieg auf breiter Front verhindern. Derzeit kann man daher nicht seriös die weitere Marktpreisentwicklung vorhersagen, speziell wenn man auf einen Preisanstieg fokussiert ist.

Das zweite kritische Thema ist der Umstand, dass die Aussage, es gebe in den VAE kein Finanzamt, nun durch die Einführung der sog. Federal Tax Authority leider der Vergangenheit angehört. Es wurde bereits zum 1. Oktober 2017 für Zigaretten, Erfrischungsgetränke (Cola und Co.) sowie für die sog. Energy-Drinks eine Verbrauchssteuer eingeführt. Das hat für Zigaretten zu einer Preisveränderung von 100 % geführt. Bei Erfrischungsgetränken waren es immerhin noch 50 %.

Damit nicht genug wird am 01.01.2018 eine allgemeine Umsatzsteuer von 5 % eingeführt. Diese wird nach unserer Einschätzung, neben den ohnehin hohen Preissteigerungen bei allen Gütern des täglichen Lebens aber auch bei den vielen Gebühren, zu einer weiteren massiven Steigerung der Kostenquote für alle Firmen und Einwohner in den VAE führen. Wir finden, das ist kein gutes Signal für den Wirtschaftsstandort Dubai.

Im Ergebnis lassen sich derzeit nur Verkaufspreise realisieren, die weit weg von unseren Zielvorgaben liegen. Derzeit herrscht ein Käufermarkt, der von Spekulanten mit viel Liquidität dominiert wird. Diese sind am Erwerb großer Wohnungsbestände interessiert, für die am Markt massive Paketabschläge hinzunehmen sind. Als wirtschaftliche Alternative betrachten wir letztlich allein einen Verkauf an Eigennutzer. Dies ist eindeutig der richtige Weg für uns, um bessere Preise zu erzielen statt eines Verkaufs im Paket. Trotz des Nachteils eines erheblich höheren Arbeits- und Zeitaufwand sehen wir dennoch diese Strategie als die einzig erfolgversprechende an. Auch die Umsetzung dieser Strategie erfordert aufgrund des Zeitaufwands eine Verlängerung der Phase der stillen Liquidation.

#### **Fazit:**

Natürlich interessiert Sie als Anleger am Ende nur eine Kernfrage: Wann können Sie mit einer Auszahlung rechnen und wie hoch wird diese sein. Es ist völlig klar, dass auch wir Ihnen hierzu mehr als gerne eine verbindliche Aussage geben möchten. Es liegt aber sicher auch für Sie nach Durchsicht der Angaben zu den diversen Themenbereichen auf der Hand, dass es dazu, zumindest heute, keine solide Grundlage gibt, so sehr das auch schmerzt. Daher wiederholen wir nochmal, dass wir hier ganz klar ein deckungsgleiches Ziel haben. Wir alle wollen so schnell und so gut wie nur irgend möglich zu einer Fondsauflösung kommen. Es bleibt aber auch eine tragische Tatsache, dass die Entwicklungen im Bereich der Rechts- und Steuerfragen, sowie bei den Veränderungen am Immobilienstandort rückwärts betrachtet weder planbar noch vorhersehbar gewesen sind. Einzig der Umstand, dass wir weiterhin mit vollem Elan die anstehenden Themen abarbeiten und Stück für Stück auflösen, mag Ihnen heute dennoch einen guten Eindruck zu diesem Investment geben. Wir begrüßen es, wenn Sie uns im Rahmen des anstehenden Umlaufverfahrens mit Ihrer Zustimmung zu einer Verlängerung der stillen Liquidationsphase Ihre Unterstützung erklären.

In diesem Sinne verbleiben wir für heute mit den besten Grüßen

Ihr Team des DUBAI DIREKT FONDS II

---

quickfunds International GmbH  
Lindenallee 14, 50968 Köln  
Tel. 0221 - 8011010, Fax. 0221 - 80110125

Geschäftsführer: Sven M. Reinicke, Thomas Winkmann  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 72063

Sämtliche Daten und Informationen wurden von der Redaktion sorgfältig überprüft und für richtig befunden, eine Haftung für die Richtigkeit von veröffentlichten Daten und Informationen wird ausgeschlossen.